

11-198291-4000

4

787

עיריית רחובות  
מנהל הנדסה  
03-12-2014  
נתקבל  
תכנון בניין ערים

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 41/1/1609109  
בישיבה מס' 1609109  
למעבר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהמלצה להפקדתה לאשר  
יו"ר הוועדה המחוזית  
המהנדס

רחובות

תכנית מס' רח/2005/א/ב/4

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
14-12-2014  
נתקבל  
תיק מס'

פארק ת.מ.ר.

תוספת שימושים למסחר

נספח ביוב

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית/משנת 2014.08.02  
תאריך 13.2.17  
מתכנת המחוז

מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית מחוז מרכז  
13-12-2016  
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום 17.12.2015  
להפקיד את התכנית  
יו"ר הוועדה המחוזית  
תאריך

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 41/1/1609109  
תכנית מאושרת מכוח סעיף 28(ג) לחוק  
ביום 28.12  
תכנית לא נסבחה טענה אישור ש  
תכנית נקבעה טענה אישור ש  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מלין מהנדסים בע"מ

מלין - מהנדסים יועצים

ספטמבר 2012

**רחובות - פארק ת.מ.ר.  
תכנית מס' רח/2005/א/ב/4 - תוספת שימושים למסחר  
נספח ביוב**

**1. מיקום התכנית**

פארק תעשיות מדע רחובות, בצפון-מזרח העיר.  
קואורדינטות:

$$X = 182,900$$

$$Y = 646,700$$

האתר גובל מצפון עם שטח השיפוט של נס ציונה.  
שטח התכנית: 257.67 דונם.  
האתר בנוי ומכיל מבנים לתעסוקה עתירת ידע.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

- להתיר שימושים מסחריים בכמות מוגבלת באזור המיועד לתעשייה עתירת מדע:
- אין בתכנית זו להוסיף זכויות בניה, אלא המרת זכויות מתעסוקה למסחר.
  - שטח המסחר בכל מגרש יהיה עד 5% ולא יעלה מעל 150 מ"ר.
  - תוספת המסחר המבוקשת לא תהיה לאורך רח' המדע.

**מערכת הביוב הקיימת**

.3

מערכת הביוב באזור פארק ת.מ.ר. מבוססת על ריכוז השפכים בתחנת שאיבה, הממוקמת בנקודה הנמוכה בחלקו הצפוני של המתחם ושאיתם לכיוון דרום-מזרח אל מערכת הביוב העירונית. אל התחנה מחוברים גם האזור הצפוני של רח' הרצל ושכונת נווה עמית שממערב למתחם פארק ת.מ.ר. התחנה תוכננה לספיקה של כ-190 מק"ש ומחוברת באמצעות קו סניקה בקוטר 10" באורך כ-1,000 מ' אל מערכת הביוב העירונית, הקיימת ברח' אצ"ל מדרום לגשר הרכבת. לאור תכניות הפיתוח הנרחבות בפארק ת.מ.ר. ב' והסביבה, המתחברים אף הם לתחנת השאיבה הקיימת – נדרש להכפיל את ספיקת התחנה. כמו כן, מסתבר כי בימים גשומים יש חדירה של מי גשם למערכת הביוב והתחנה אינה מסוגלת לשאוב הספיקות המגיעות אליה ומתבצעת גלישת חרום אל מובל התיעול הסמוך. לאור הנ"ל, הוחלט לנקוט בפעולות הבאות:

- 3.1 לפני כ-3 שנים הוגדל חיבור החשמל לתחנה והוסדרה אפשרות להפעלת 2 המשאבות במקביל. הנ"ל איפשר הגדלת ספיקת התחנה בכ-50% (כ-290 מק"ש).
- 3.2 בימים אלה מתוכנן להחליף המשאבות הקיימות במשאבות חדשות בהספק 75 כ"ס, להגדלת ספיקת התחנה לכדי כ-340 מק"ש וכן הוספת מערכת לנטרול ריחות.
- 3.3 כמו כן, מתוכנן שדרוג התחנה, ע"י הוספת מערכת מקבילה במגרש התחנה, של בור עם משאבות בגודל דומה. מועד משוער להוצאת המכרז – תחילת 2013.
- 3.4 בעתיד מתוכנן להחליף את קו הסניקה הקיים בקו חדש בקוטר 12". הנ"ל יאפשר הגדלת ספיקת התחנה לכ-400 מק"ש, העונה על כל צורכי הבינוי החזויים.

מצ"ב תכנית מערכת הביוב הקיימת – גל' מס' 1/0898.

#### 4. נספח מנחה לביוב, בעבור תוספת שימושים מסחריים

שינוי הייעוד המזערי, המוצע בתכנית, אינו מגדיל את כמויות השפכים – אולם נדרשת תוספת התקנים כלהלן:

- 4.1 לאזורים המסחריים ולבתי אוכל (מסעדות) נדרשת הוספת חדרי שירותים נפרדים לעובדי המקום ושירותים נפרדים לקהל המבקרים בכמות לפי דרישות הל"ית (מצ"ב בנספח – טבלאות מס' 3.6.3.7, 3.6.3.10).
- 4.2 למטבחים נדרש להתקין מפריד שומן.
- 4.3 לחדרי אוכל – תוספת מחסומי רצפה.
- 4.4 בכל מבנה בו מתוכננים שינויי הייעוד לעיל, נדרשת הכנת תכנית מפורטת - המתארת את תוספת חדרי השירותים והתקנות הביוב הנוספות - לאישור משרד הבריאות.

טבלה 3.6.3.7 – סידורים תברואיים מינימליים בבנינים המשמשים להתקהלות ציבור למטרות פנאי – בתי אוכל<sup>(2X1)</sup>

(א) קהל המבקרים

4		3		2		1
כיווי רחצה <sup>(4)</sup>		משתנות		אסלות		פרטים <sup>(3)</sup>
קבועות	אנשים	קבועות	אנשים	קבועות	אנשים	
1	עד 30	—	—	1	עד 30	גברים ונשים <sup>(5)</sup>
1	16-50	1	16-50	1	16-50	גברים <sup>(6)</sup>
2	51-100	2	51-100	2	51-100	
3	101-200	3	101-200	3	101-200	
1	לכל 200 נוספים	1	לכל 200 נוספים	1	לכל 200 נוספים	נשים <sup>(6)</sup>
2	16-50			2	16-50	
3	51-100			4	51-100	
5	101-200			6	101-200	
1	לכל 100 נוספים			1	לכל 100 נוספים	

(ב) צוות עובדים<sup>(7)</sup>

3		2		1
כיווי רחצה		אסלות		פרטים
קבועות	אנשים	קבועות	אנשים	
1	6-10	1	6-10	גברים ונשים
1	לכל 10 נוספים	1	לכל 10 נוספים	

הערות לכל טבלאות 3.6.3.7:

- (1) מסעדה, אולם ארועים, מוטון, בית קפה וכד.
- (2) ראה גם חוק רישוי עסקים.
- (3) חובה להתקין בכל יחידת שרתים סידורי ניקוז.
- (4) חובה לספק מים קרים וחמים.
- (5) עד 30 מבקרים ומבקריות – השרותים משותפים.
- (6) שרתים נפרדים עבור קהל המבקרים לפי יחס חלוקה של 50% גברים ו-50% נשים.
- (7) עד 5 עובדים ועובדות, השימוש בשרותים של קהל המבקרים.

הערות לכל טבלאות 3.6.3.9:

- (1) פנימיות למסודות שמרטו בטבלאות 3.6.3.2(ב) ר-3.6.3.2(ג).
- (2) בית אבות, דיור מוגן, מעון גמילה מסמים, מעון ללוקים בשכלם, מעון לנשים מוכות, פנימיה, מרכז שיקום לעבריינים צעירים, מועדון לנוער במצוקה, בתי מעבר לילדים לאיסוף וכד.
- (3) אם חלוקת הלגים או החוסים בבתי אבות דיור מוגן היא כדוגמת יחידות דיור או חדרי מלון, יקבעו הסידורים התברואיים המינימליים לפי טבלה 3.6.3.4(א).
- (4) סידורים תברואיים מיוחדים במעונות לילדים מוגבלים או ללוקים – ראה גם תקנת פיקוח הרלוונטיות עבור מעונות אלו.
- (5) חובה להתקין בכל יחידת שרותים סידורי ניקוח.
- (6) חובה לספק מים קרים וחמים. טמפרטורת המים החמים לא תעלה על 45 מעלות צלזיוס.
- (7) במסודות להחזקת חוסים הלוקים בשכלם – לכל 50 חוסים יותקן אמבט עם מקלח יד. אם 50% או יותר מחחוסים הן מתנת לגיל 6, יוכפל מספר האמבטיות.

טבלה 3.6.3.10 – סידורים תברואיים מינימליים לבניני מסחר<sup>(1)</sup>

(א) עובדי בתי המסחר<sup>(2)</sup>

4		3		2		1
מקורי רחצה <sup>(3)</sup>		משתנות		אסלות		פרטים
קבועות	אנשים	קבועות	אנשים	קבועות	אנשים	
1	עד 15	—	—	2	עד 15	גברים ונשים <sup>(4)</sup>
2	6-20	1	6-20	2	6-20	גברים <sup>(5)</sup>
3	21-40	2	21-40	3	21-40	
1	לכל 50 נוספים	2	לכל 50 נוספים	1	לכל 50 נוספים	
2	9-20			3	9-20	נשים <sup>(5)</sup>
3	21-40			5	21-40	
1	לכל 10 נוספות			1	לכל 10 נוספות	

1	2		3		4		5
	אסלות		משנתנות		כיווי רחצה <sup>(3)</sup>		
טרטים	שטח מסחרי		שטח מסחרי		שטח מסחרי		קבועות
	קבועות	קבועות	קבועות	קבועות	קבועות	קבועות	קבועות
גברים	מ"ר 100 מי"ר עד 500 מי"ר	1	מ"ר 100 מי"ר עד 500 מי"ר	1	מ"ר 100 מי"ר עד 500 מי"ר	1	1 לכל קבוצת שרותים ציבוריים
	מ"ר 500 מי"ר עד 1000 מי"ר	1	מ"ר 500 מי"ר עד 1000 מי"ר	1	מ"ר 500 מי"ר עד 1000 מי"ר	2	
	מ"ר 1000 מי"ר עד 2000 מי"ר	2	מ"ר 1000 מי"ר עד 2000 מי"ר	2	מ"ר 1000 מי"ר עד 2000 מי"ר	1	
	לכל 1000 מי"ר נוספים	1	לכל 1000 מי"ר נוספים	1	לכל 1000 מי"ר נוספים	1	
נשים	מ"ר 100 מי"ר עד 500 מי"ר	2	—	—	מ"ר 100 מי"ר עד 500 מי"ר	—	1 לכל קבוצת שרותים ציבוריים
	מ"ר 500 מי"ר עד 1000 מי"ר	3	—	—	מ"ר 500 מי"ר עד 1000 מי"ר	—	
	מ"ר 1000 מי"ר עד 2000 מי"ר	4	—	—	מ"ר 1000 מי"ר עד 2000 מי"ר	—	
	לכל 1000 מי"ר נוספים	1	—	—	לכל 1000 מי"ר נוספים	—	

הערות לכל טבלאות 3.6.3.10:

- (1) חנות מסחר, מרכזים כגון סופרמרקט ומינימרקט, חנות בגדים, אולם לתצוגת מכשירי חשמל, בית מרקחת, חנות לחמירי ביון, תחנת דלק וכד.
- (2) לפחות אסלה אחת וכיור רחצה אחד לכל חנות מעל ל-25 מי"ר.
- (3) חובה לספק מים קרים וחמים.
- (4) עד 15 עובדים ועובדות – השרותים משותפים.
- (5) יחס חלוקה בין הגברים לנשים יקבע לפי 40% גברים ו-60% נשים.
- (6) לקהל המבקרים יותקנו שרותים ציבוריים לפי השטח המסחרי או שטח מול כמפורט בטבלה או חלק ממנו. השטח אינו כולל שטח בתי עסק אשר לבניהם יש שירותים ציבוריים בנפרד כגון: בתי קולנוע, בתי עינוגים, ומסעדות.
- (7) מיקום יחידות השרותים יתאים לדרישות הבאות:
  - (א) מרחק החליכה ימדד בתחום השטח הציבורי.
  - (ב) אחת מיחידות השרותים תמוקם בסמוך לאזור ריכוז בני האוכל.
  - (ג) בכדי להגיע ליחידות השרותים הקרובה, לא יהיה צורך לעלות או לרדת יותר מחצי קומה ובתנאי שתיתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות.
  - (ד) חובה להתקין בכל יחידת שרותים סידורי ניקוח.
- (8) עד 100 מי"ר, הקבועות שבשירותים משותפים לעובדים ולציבור ואין הפרדה בין גברים לנשים.